LEONG LEE PENG

lwn.

BUKIT PUNCHOR DEVELOPMENT SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
ZULKEFLI AHMAD MAKINUDIN H
[SAMAN PEMULA NO: MT4-24-1127-1999]
11 MAC 2002

KONTRAK: *Pembatalan - Kemungkiran - Pemaju perumahan - Gagal menyerahkan milikan kosong dalam tempoh masa yang ditetapkan - Penamatan perjanjian oleh pembeli - Sama ada sah - Kelewatan membayar bayaran berperingkat - Sama ada menjejaskan hak menamatkan perjanjian - Wang cengkeram - Sama ada kena dikembalikan - Akta Kontrak 1950, ss. 56(1), 76 - Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966*

PROSEDUR SIVIL: *Tindakan - Memulai tindakan - Kontrak pemaju perumahan - Gagal menyerah milikan kosong dalam tempoh masa - Penamatan kontrak - Permohonan untuk bayaran balik cengkeram - Permohonan melalui saman pemula - Sama ada teratur - Sama ada harus dimulai dengan writ - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 28 k. 7*

Plaintif telah memeterai satu perjanjian jual beli dengan defendan, sebuah syarikat pemaju, untuk membeli sebuah rumah kedai yang dibangunkan oleh defendan ('perjanjian'). Berikutnya, plaintif membayar cengkeram sebanyak RM26,988 bagi pembelian tersebut. Menurut kl. 20 perjanjian, milikan kosong rumah kedai tersebut hendaklah diserahkan kepada plaintif pada atau sebelum 21 April 1999. Plaintif tidak menerima milikan kosong pada tarikh yang ditetapkan, dan pada 28 April 1999 plaintif menulis kepada defendan menamatkan perjanjian. Plaintif seterusnya memfail saman pemula di sini memohon deklarasi: (i) bahawa perjanjian telah ditamatkan dengan wajarnya; dan (ii) bahawa defendan bertanggungan untuk mengembalikan wang cengkeram RM26,988 kepadanya. Di hadapan yang arif hakim, defendan membuat bantahan awal bahawa oleh kerana terdapat tuntutan balas terhadap plaintif kerana kelewatan membayar bayaran berperingkat, maka tindakan seharusnya dibuat melalui writ dan bukannya melalui saman pemula. Defendan selanjutnya berhujah bahawa peruntukan ss. 56(1) dan 76 Akta Kontrak 1950 tidak terpakai kepada perjanjian di sini. Menurut defendan, peruntukan yang terpakai ialah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966, di mana Akta tersebut tidak memperuntukan sebarang terma dalam perjanjian jual beli yang membolehkan seseorang pembeli menamatkan perjanjian atas kelewatan penyiapan rumah oleh pemaju.

Diputuskan:

[1] Tindakan yang dimulakan plaintif melalui saman pemula adalah betul. Defendan tidak menafikan kewujudan kl. 20 atau bahawa milikan kosong perlu diserahkan pada tempoh masa yang ditetapkan. Oleh itu, tiada isu-isu fakta yang dipertikaikan yang perlu dibicarakan dan isu yang terlibat adalah isu undang-undang. (ms 602 h & 603 a)

[1a] Pertikaian di sini boleh diselesaikan hanya dengan menjawab satu isu, iaitu sama ada plaintif berhak menamatkan perjanjian atas kemungkiran kl. 20 perjanjian. Adalah jelas bahawa mahkamah mempunyai bidangkuasa di bawah A. 28 k. 7 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk membicarakan tuntutan balas defendan melalui saman pemula ini, memandangkan tuntutan balas yang dipertikaikan itu adalah jumlah yang nominal dan boleh ditentukan. (ms 603 b-c)

[2] Transaksi di antara plaintif dan defendan adalah transaksi kontrak di mana prinsip-prinsip kontrak yang umum terpakai. Sehubungan itu, Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 adalah sebagai tambahan kepada remedi sedia ada. Kesan kedudukan ini ialah, peruntukan Akta tersebut dan kaedah-kaedah yang dibuat dibawahnya tidak menafikan seseorang litigan seperti plaintif suatu remedi kontrak, sekiranya tiada peruntukan secara nyata atau tersirat di dalamnya yang menyatakan plaintif tidak boleh menamatkan perjanjian jual beli atas kelewatan penyempurnaan pembinaan rumah oleh defendan. (ms 604 g-h)

[3] Plaintif telah membuktikan ia mempunyai hak mengikut kl. 20 terma perjanjian untuk menamatkan perjanjian itu atas kemungkiran defendan menyiapkan rumah kedai tersebut dalam tempoh masa yang ditetapkan. Efek terma seperti kl. 20 perjanjian dapat diperhatikan pada ss. 56(1) dan 76 Akta Kontrak 1950. Berdasarkan peruntukan-peruntukan ini, plaintif telah menamatkan perjanjian dengan betulnya. (ms 603 d-e)

[3a] Terma yang dilanggar oleh defendan adalah terma yang penting dalam perjanjian dan akibat pelanggarannya plaintif telah kehilangan faedah keseluruhan yang patut diterima. Atas alasan ini, plaintif juga berhak menamatkan perjanjian. (ms 604 a-b)

[4] Tindakan plaintif menamatkan perjanjian dalam masa tujuh hari selepas tarikh 21 April 1999 bukan suatu 'waiver' kepada haknya untuk menamatkan perjanjian akibat pelanggaran defendan terhadap terma penting perjanjian. Begitu juga, kemungkiran plaintif untuk membuat

bayaran berperingkat dalam masa yang ditetapkan tidak menyebabkan masa bukan lagi menjadi intipati perjanjian atau mengubah masa penyerahan milikan kosong. Defendan boleh menuntut faedah bagi kelewatan pembayaran bagi bayaran berperingkat ini. (ms 606 d-f)

[Permohonan dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:

Cheah Khoon Tee v. Crimson Development Sdn Bhd [1999] 8 CLJ 79 HC ***(dibezakan)***

Chye Fook & Anor v. Teh Teng Seng Realty Sdn Bhd [1989] 1 MLJ 308 ***(diikuti)***

Loke Yuen Cheng v. Vimtex Sdn Bhd [1998] 4 CLJ 352 CA ***(dirujuk)***

Sim Chio Huat v. Wong Ted Fui [1983] 1 CLJ 178; [1983] CLJ (Rep) 363 FC ***(diikuti)***

Tan Hock Chan v. Kho Teck Seng [1980] 1 MLJ 308 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:

Contracts Act 1950, ss. 56(1), 76

Rules of the High Court 1980, O. 28 rr. 7, 8

Bagi pihak plaintif - Cik Erin; T/n CL Pon & Partners

Bagi pihak defendan - Cik KT Chai; T/n Lee Ong & Partners

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Zulkefli Ahmad Makinudin H:

Tuntutan Plaintif

Plaintif telah memfailkan saman pemula ini terhadap defendan untuk mendapatkan perintah-perintah seperti berikut:

(a) suatu deklarasi bahawa defendan telah memungkiri perjanjian jual beli bertarikh 22 April 1997 dan bahawa plaintif telah dengan wajarnya menamatkan perjanjian jual beli tersebut pada 28 April 1999 melalui surat peguam plaintif atau pada mana-mana tarikh yang mahkamah yang mulia ini berpendapat patut dan sesuai atau dalam alternatif suatu deklarasi bahawa perjanjian jual beli telah ditamatkan oleh kerana kemungkiran perjanjian oleh defendan.

(b) bahawa plaintif mendapatkan kembali bayaran sejumlah RM26,988 yang merupakan 10% daripada harga pembelian rumah kedai tersebut yang telah dibayar oleh plaintif kepada defendan pada 20 Mac 1997.

(c) bahawa defendan membayar kepada plaintif ganti rugi jumlah tertentu yang akan dikira pada kadar 10% setahun ke atas harga pembelian sebanyak RM269,880 yang dikira dari hari ke hari tarikh yang ditetapkan oleh perjanjian jual beli tersebut untuk penyerahan milikan kosong iaitu dari 22 April 1999 sehingga tarikh penamatan perjanjian tersebut;

(d) selanjutnya atau dalam alternatif, ganti rugi bagi kemungkiran perjanjian jual beli tersebut;

(e) faedah pada kadar 8% setahun ke atas jumlah penghakiman yang dihakimi dari tarikh saman ini sehingga tarikh penjelasan sepenuhnya;

(f) kos di atas dan kos sampingan berhubung permohonan ini dibayar oleh defendan kepada plaintif; dan

(g) lain-lain perintah dan/atau relif yang mahkamah mulia ini anggap adil dan saksama.

Kes Plaintif

Plaintif telah membeli sebuah rumah kedai dua tingkat yang dipegang di bawah hakmilik HS(D) 1383 Lot No. 4854 Mukim 7, Daerah Seberang Prai Selatan, Pulau Pinang ("rumah kedai tersebut") daripada defendan yang merupakan sebuah syarikat pemaju yang ditubuhkan di Malaysia di bawah Akta Syarikat 1965 dan mempunyai lesen di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Lesen) 1996 melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 22 April 1997. Di antara terma-terma yang penting di dalam perjanjian tersebut adalah seperti berikut:

(a) Klausa 3:

Harga belian rumah kedai tersebut ialah RM269,880.00

(b) Klausa 7:

Masa adalah penting ("essence") dalam kontrak berkaitan dengan segala peruntukan perjanjian tersebut.

(c) Klausa 20:

Defendan hendaklah menyiapkan pembinaan rumah kedai tersebut dan menyerahkan milikan kosong rumah kedai tersebut kepada plaintif dalam masa 24 bulan daripada tarikh perjanjian tersebut.

Mengikut peruntukan kl. 20 perjanjian tersebut milikan kosong rumah kedai tersebut hendaklah diserahkan kepada plaintif oleh defendan pada atau sebelum 21 April 1999. Pada 20 March 1997 plaintif telah membayar 10% daripada harga belian sebanyak RM26,988 kepada defendan. Plaintif tidak menerima milikan kosong rumah kedai tersebut pada atau sebelum 21 April 1999 daripada defendan.

Pada 28 April 1999 plaintif melalui peguamcaranya memberi notis bertulis kepada defendan bahawa defendan telah melanggar terma-terma perjanjian tersebut khususnya kl. 20 dan di dalam keadaan ini plaintif tidak ingin meneruskan dengan perjanjian tersebut dan menamatkannya sama sekali serta menuntut kembali wang 10% sebanyak RM26,988 daripada defendan. Defendan telah tidak bersetuju dengan penamatan perjanjian tersebut melalui surat mereka yang bertarikh 9 Jun 1999.

Kes Defendan

Peguam defendan telah membangkitkan isu awalan (preliminary issue) terhadap kesesuaian saman pemula plaintif di mana tindakan ini dikatakan adalah tidak sesuai dimulakan dengan saman pemula. Sebaliknya dihujahkan bahawa ianya patut dimulakan dengan writ saman memandangkan defendan mempunyai suatu tuntutan balas terhadap plaintif. Defendan mendakwa plaintif sendiri telah melanggar terma-terma perjanjian jual beli tersebut kerana adalah menjadi syarat nyata dalam perjanjian jual beli tersebut bahawa plaintif sebagai pembeli mempunyai kewajipan dan tanggungjawab untuk memastikan bahawa segala bayaran berperingkat seperti yang termaktub dalam perjanjian jual beli tersebut harus dibuat pada masa yang ditetapkan kepada defendan.

Mengikut kl. 8 perjanjian jual beli tersebut, plaintif patut menjelaskan segala bayaran berperingkat dalam jangka masa empat belas (14) hari dari tarikh notis tuntutan defendan dikeluarkan. Atas kegagalan plaintif untuk membayar bayaran berperingkat pada tempoh yang ditetapkan, defendan mendakwa berhak untuk menuntut faedah pada kadar 10% setahun dikira secara harian ke atas bayaran berperingkat yang tertunggak. Berdasarkan kepada kemungkiran plaintif di bawah kl. 8 perjanjian jual beli tersebut, defendan menuntut balas plaintif membayar kepada defendan faedah bagi bayaran lewat seperti yang diperuntukkan di dalam perjanjian tersebut sebanyak RM2,595.30 yang dikirakan seperti berikut:

BUTIR-BUTIR

Jumlah faedah bagi kelewatan pembayaran berperingkat di bawah kl. 8 perjanjian tersebut.

(a) Jumlah hari kelewatan pembayaran bagi peringkat 2(a) 2 Disember 1998 sehingga 20 Julai 1999	=	228 hari
Jumlah ganti rugi yang ditetapkan 10% setahun x RM26,988 x 228/365 hari	=	RM1,685.80

a

(b) Jumlah hari kelewatan pembayaran bagi peringkat 2(b) 29 April 1999 sehingga 20 Julai 1999 = 82 hari

Jumlah ganti rugi yang ditetapkan 10% setahun x RM40,482.00 x 82/365 hari = RM 909.50

b

Jumlah faedah yang terhutang RM2,595.30

Adalah penghujahan pihak defendan bahawa disebabkan kewujudan tuntutan balas defendan terhadap plaintif dalam tindakan ini, maka tindakan ini adalah
c tidak sesuai dimulakan dengan saman pemula tetapi sebaliknya ia patut dimulakan dengan writ saman supaya segala pliding dan tuntutan dapat difailkan oleh kedua-dua pihak untuk pertimbangan pemutusan mahkamah ini. Atas alasan tersebut mahkamah ini diminta oleh pihak defendan untuk menggunakan kuasa budi bicaranya supaya menukar permohonan saman pemula plaintif kepada
d perbicaraan writ saman mengikut peruntukan A. 28 k. 8 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Secara alternatif pihak defendan menyatakan sekiranya Mahkamah ini memutuskan sebaliknya, defendan akan menuntut jumlah sebanyak RM2,595.30 yang terhutang oleh plaintif kepada defendan bersama dengan ganti rugi sebagai suatu tolakan (set off) untuk melupuskan atau
e mengurangkan tuntutan plaintif.

Seterusnya bagi pihak defendan telah dihujahkan bahawa plaintif telah mengguna pakai dan bergantung kepada ss. 56(1) dan 76 Akta Kontrak 1950 untuk menamatkan perjanjian jual beli tersebut dan menuntut ganti rugi daripada defendan. Adalah penghujahan pihak defendan bahawa prinsip dan peruntukan
f di bawah Akta Kontrak 1950 adalah tidak terpakai dalam jenis perjanjian jual beli seperti dalam kes ini yang mempunyai unsur statutori dan tertakluk kepada Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 yang tidak memperuntukkan sebarang terma-terma di dalam perjanjian jual beli tersebut yang menyatakan bahawa plaintif sebagai pembeli berhak untuk menamatkan
g perjanjian jual beli atas kelewatan penyempurnaan pembinaan rumah kedai tersebut oleh defendan. Sebaliknya defendan menyatakan plaintif hanya berhak menuntut suatu ganti rugi tertentu di bawah kl. 20(2) perjanjian jual beli tersebut atas kelewatan penyerahan milikan rumah kedai tersebut.

h **Keputusan Mahkamah**

Berhubung dengan isu awalan yang dibangkitkan oleh pihak defendan bahawa ianya mempunyai tuntutan balas terhadap plaintif dan atas dasar itu tindakan melalui saman pemula plaintif hendaklah ditukar kepada perbicaraan melalui writ saman, saya berpendapat tindakan yang dimulakan oleh plaintif melalui

i

saman pemula ini adalah teratur dan betul memandangkan tiada isu-isu fakta yang dipertikaikan yang perlu dibicarakan. Isu yang terlibat dalam kes ini adalah isu undang-undang. Defendan tidak menafikan kewujudan kl. 20 dalam perjanjian tersebut dan tidak menafikan milikan kosong hendaklah diserahkan pada tempoh masa yang ditetapkan. Saya masih berpendapat mahkamah ini mempunyai bidang kuasa di bawah A. 28 k. 7 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk membicarakan tuntutan balas yang dikemukakan oleh pihak defendan terhadap plaintif melalui saman pemula ini memandangkan tuntutan balas yang dipertikaikan oleh kedua-dua plaintif dan defendan adalah jumlah yang nominal dan boleh ditentukan. Tambahan pula plaintif tidak menyatakan bahawa beliau tidak perlu membayar faedah bagi pembayaran lewat bayaran berperingkat tetapi hanya jumlah yang sebenar perlu dibayar. Pertikaian dalam kes ini dapat diselesaikan dengan menjawab kepada satu isu sahaja di dalam kes ini iaitu sama ada plaintif berhak menamatkan perjanjian tersebut atas kemungkiran terma penting kl. 20 perjanjian tersebut oleh defendan.

Berhubung dengan merit permohonan plaintif berasaskan keterangan afidavit yang dikemukakan oleh kedua belah pihak saya mendapati pihak plaintif telah membuktikan ianya mempunyai hak mengikut kl. 20 terma perjanjian untuk menamatkam perjanjian tersebut di atas kemungkiran pihak defendan menyiapkan rumah kedai tersebut dalam tempoh masa yang ditetapkan. Pihak defendan tidak menafikan kewujudan kl. 20 tersebut dan tidak menafikan milikan kosong hendaklah diserahkan dalam tempoh masa yang ditetapkan. Saya juga mendapati tiada peruntukan dalam perjanjian tersebut untuk membolehkan defendan melanjutkan masa penyerahan milikan kosong rumah kedai tersebut. Mengenai kesan efek kl. 20 perjanjian tersebut saya ingin merujuk kepada peruntukan undang-undang di bawah ss. 56(1) dan 76 Akta Kontrak 1950 seperti berikut:

Seksyen 56(1)

When a party to a contract promises to do a certain thing at or before a specific time, or certain things at or before specified times, and fails to do any such thing at or before the specified time, the contract, or so much of it as has not been performed becomes voidable at the option of the promisee if the intention of the parties was that time should be of the essence of the contract.

Seksyen 76

A person who rightly rescinds a contract is entitled to compensation for any damage which he has sustained through the non-fulfillment of the contract.

Berasaskan peruntukan undang-undang seperti di atas saya berpendapat plaintif telah dengan betulnya menamatkan perjanjian tersebut. Terma yang dilanggar oleh defendan adalah terma yang penting dalam perjanjian tersebut dan akibat pelanggarannya plaintif telah kehilangan faedah keseluruhan yang patut diterima. Adalah merupakan niat kedua-dua pihak bahawa dalam tempoh 24 bulan plaintif akan menerima milikan kosong rumah kedai tersebut. Untuk menyokong pendapat ini saya ingin merujuk kepada kes *Sim Chio Huat v. Wong Ted Fui* [1983] 1 CLJ 178; [1983] CLJ (Rep) 363 di mana Mahkamah Persekutuan antara lain memutuskan seperti berikut:

> … that as the time was provided to be of the essence of the agreement, the stipulated periods within which the houses had to be delivered to the respondent became essential condition of the agreement and that the failure by the appellant to fulfil this condition entitled the respondent to have an option of treating the agreement either as having been repudiated or as still continuing.

Dalam kes *Tan Hock Chan v. Kho Teck Seng* [1980] 1 MLJ 308 Mahkamah Persekutuan juga menyatakan seperti berikut:

> Where a party is in breach of his covenant, particularly a covenant so essential to the performance of the contract … the other party to the contract may rescind the contract and he does so, ordinarily, by giving notice of his intention to do so. His right to do so arises immediately where time is or is made the essence and the time has passed.

Berhubung dengan hujah pihak defendan bahawa peruntukan ss. 56(1) dan 76 Akta Kontrak 1950 tidak terpakai dalam jenis perjanjian jual beli seperti dalam kes ini yang mempunyai unsur statutori dan tertakluk kepada peruntukan di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 yang tidak memperuntukkan sebarang terma di dalam perjanjian jual beli yang menyatakan bahawa plaintif sebagai pembeli berhak menamatkan perjanjian tersebut atas kelewatan penyempurnaan oleh defendan pembinaan rumah kedai tersebut, saya tidak dapat menerima hujah ini. Saya berpendapat transaksi di antara plaintif dengan defendan adalah transaksi kontrak di mana prinsip-prinsip kontrak yang umum terpakai. Dalam hal ini saya ingin merujuk kepada kes *Chye Fook & Anor v. Teh Teng Seng Realty Sdn. Bhd.* [1989] 1 MLJ 308 di mana YA Hakim Abdul Malek Ahmad (YA pada masa itu) dalam kes tersebut telah merujuk dan menerima pakai kedua-dua s. 56(1) dan 76 Akta Kontrak 1950 serta merujuk kepada kes-kes lain dari Privy Council dan Mahkamah Persekutuan yang membuat keputusan bahawa Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 adalah merupakan sebagai tambahan kepada remedi undang-undang yang sedia ada. Ini bermakna bahawa peruntukan di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Kaedah-

kaedah yang dibuat di bawahnya tidak menafikan seseorang litigan seperti plaintif suatu remedi kontrak sekiranya tiada peruntukan secara nyata atau tersirat di dalamnya yang menyatakan plaintif tidak boleh menamatkan perjanjian jual beli tersebut atas kelewatan penyempurnaan pembinaan rumah kedai tersebut oleh defendan.

Pihak defendan juga telah berhujah bahawa defendan sepatutnya diberi peringatan atau amaran oleh plaintif terlebih dahulu dengan ditetapkan suatu tempoh masa baru untuk menyiapkan pembinaan rumah kedai tersebut sebelum pihak plaintif boleh menamatkan atau membatalkan perjanjian tersebut. Peguam defendan telah merujuk kepada kes *Cheah Khoon Tee v. Crimson Development Sdn. Bhd.* [1999] 8 CLJ 79 di mana dalam hal perkara ini YA Hakim Steve Shim (YAA Hakim Besar Sabah dan Sarawak pada masa itu) telah menyatakan antara lain seperti berikut:

> Clearly, there is a need to give warning to the defaulting party by fixing a fresh limit for completion before a party can terminate or rescind the agreement. In my view, this is more so in a situation where there has been a substantial delay in terminating or rescinding the agreement.

Saya berpendapat kes *Cheah Khoon Tee v. Crimson Development Sdn. Bhd.* seperti di atas boleh dibezakan dengan kes di hadapan Mahkamah ini sekarang. Dalam kes tersebut telah dinyatakan dengan jelas sebab-sebab kenapa plaintif dihalang dan diestop daripada menamatkan perjanjian jual beli di mana YA Hakim Steve Shim di ms 84 telah menyatakan seperti berikut:

> I think the part underscored is particularly poignant in the context of this case because quite obviously the passive conduct or the silence and inactivity on the part of the plaintiffs for a period of 18 months or thereabout, must, in the absence of any cogent explanation, be regarded as unreasonably long, suggesting, quite conceivably, that the defendant could continue with the construction work on the two units indefinitely upon the expiry of the completion date or encouraging the defendant to think that it would be given time indefinitely and not cut off without further notice … .

Dalam kes sekarang ini saya mendapati plaintif telah menamatkan perjanjian jual beli tersebut melalui surat bertarikh 28 April 1999 iaitu selepas lebih kurang tujuh hari selepas tarikh sepatutnya penyerahan milikan kosong iaitu pada atau sebelum 21 April 1999. Saya berpendapat bagi plaintif tempoh masa tujuh hari bukanlah suatu tempoh masa yang panjang yang menghalang dan mengestop plaintif daripada menamatkan perjanjian tersebut. Di dalam tempoh masa ini plaintif tiada perbincangan dengan defendan dan tiada lanjutan masa diberi oleh plaintif. Adalah jelas dengan ini ianya menunjukkan bahawa masa masih merupakan intipati di antara kedua-dua plaintif dan defendan. Dalam hal

perkara ini saya ingin merujuk kepada kes *Loke Yuen Cheng v. Vimtex Sdn. Bhd*. [1998] 4 CLJ 352 di mana YA Hakim NH Chan JCA dalam menyampaikan keputusan Mahkamah Rayuan menyatakan di ms 362-363 seperti berikut:

> But the instant appeal is not a case of allowing time to pass and the parties went on negotiating for completion of the purchase. In fact, the appellants did not do anything between 13 November 1992 and 30 November 1992 except to grant the two-month extension to a specified date (that is 13 January 1993) on 30 November and that only at the written request of the respondent which was received by the appellants on 23 November. There was no negotiation at all as nothing transpired between the appellants (vendors) and the respondent (purchaser) between the two dates (that is between 13 November and 30 November) except for the silence and inactivity on the part of the appellants.
>
> The lack of activity for such a short duration of time was not, in my opinion, sufficient enough to make time cease to be of the essence of the contract … .

Saya berpendapat dalam hal keadaan kes ini tindakan plaintif dalam menamatkan perjanjian jual beli tersebut dalam masa tujuh hari selepas tarikh 21 April 1999 tidak merupakan suatu "waiver" hak plaintif untuk menamatkan perjanjian akibat pelanggaran defendan terhadap terma-terma penting dalam perjanjian tersebut.

Saya seterusnya mendapati bahawa kemungkiran plaintif untuk membuat bayaran berperingkat dalam masa yang ditetapkan kepada defendan mengikut peruntukan kl. 8 perjanjian jual beli tersebut tidak menyebabkan masa (time) bukannya menjadi intipati perjanjian atau boleh mengubah masa penyerahan milikan kosong rumah kedai tersebut kepada plaintif. Pihak defendan dibenarkan menuntut faedah kelewatan pembayaran bagi bayaran peringkat ini jika plaintif telah gagal membuat bayaran berperingkat tersebut. Dalam hal perkara ini berasaskan fakta kes ini saya menerima hujah pihak plaintif bahawa tuntutan defendan bagi bayaran peringkat 2(b) "The reinforced concrete frameworks" sebanyak RM40,482 sepatutnya dibuat pada 29 April 1999. Saya mendapati bagi tuntutan defendan ini tiada kelewatan dalam perkara ini kerana plaintif telah pun menamatkan perjanjian tersebut pada 28 April 1999. Saya mendapati hanya terdapat kelewatan di pihak plaintif bagi bayaran peringkat 2(a) "The foundation and footing works" sebanyak RM26,998. Jumlah hari kelewatan pembayaran ini adalah dari 2 Disember 1998 sehingga 28 April 1999 sebanyak 148 hari. Jumlah faedah yang kena dibayar oleh plaintif ialah:

10% setahun x RM26,998 x 148/365 hari = RM1,094.31.

Atas alasan-alasan seperti yang dinyatakan di atas saya membenarkan permohonan plaintif di Lampiran (1) dengan kos dan memberi perintah-perintah seperti yang dipohon bagi prayer (a), (b), (c) dan (e). Saya juga membuat perintah tambahan iaitu daripada amaun di bawah perintah prayer (b) yang diberi kepada plaintif iaitu pembayaran kembali bayaran deposit 10% sebanyak RM26,998 kepada plaintif hendaklah ditolak bayaran faedah lewat sebanyak RM1,094.31 yang berhak diberi kepada defendan di atas kelewatan pihak plaintif membuat bayaran untuk tuntutan bagi peringkat 2(a) "The foundation and footing works" kepada defendan.